

Uchwała Nr VIII/98/2011
Rady Gminy Gołuchów
z dnia 22.08.2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - działki nr ewid.: 978/101, 978/115, 978/143, 978/117, 978/118, 978/68, 978/69 w Kościelnej Wsi gmina Gołuchów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym^[1] (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591), art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717)^[2], rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - działki nr ewid.: 978/101, 978/115, 978/143, 978/117, 978/118, 978/68, 978/69 w Kościelnej Wsi gmina Gołuchów, zwany dalej „planem”.

2. Plan jest zmianą „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 978/4 położonej w Kościelnej Wsi Gm. Gołuchów” (uchwalonego uchwałą nr XX/164/2000 Rady Gminy Gołuchów z dnia 7 listopada 2000 r., zmienioną uchwałą nr XVII/141/2008 z dnia 30 maja 2008 r.)” w części dotyczącej:

- 1) działek o numerach ewidencyjnych: 978/101, 978/115, 978/143, 978/117, 978/118 na terenie o symbolu MN 1.3;
- 2) działki o numerze ewidencyjnym 978/68 na terenie o symbolu MN 4.3;
- 3) działki o numerze ewidencyjnym 978/69 na terenie o symbolu KD 2.4.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) dokument graficzny pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - działki nr ewid.: 978/101, 978/115, 978/143, 978/117, 978/118, 978/68, 978/69 w Kościelnej Wsi gmina Gołuchów - rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1”
- 2) załącznik nr 2 – dokument tekstowy pt. „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik nr 3 - dokument tekstowy pt. „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

4. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

5. Rozwiązania wynikające z ustaleń planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów”^[3].

§ 2. Planu nie ustala:

- 1) wymagań dotyczących przestrzeni publicznej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; w 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; w 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759; w 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; w 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; w 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; w 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458; w 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz.1241 oraz w 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz. 146.

[2]Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492; w 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; w 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; w 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 141 poz. 1492, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124.

[3]Uchwała Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole poszczególnych terenów, zawierające litery i cyfry;
- 4) linie zabudowy;

2. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) budynek gospodarczo-garażowy - oznacza budynek z pomieszczeniami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) dotychczasowe przeznaczenie lub dotychczasowe ustalenia – oznacza przeznaczenie terenu zawarte w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 978/4 położonej w Kościelnej Wsi Gm. Gołuchów” uchwalonym uchwałą nr XX/164/2000 Rady Gminy Gołuchów z dnia 7 listopada 2000 r., a następnie zmienionym uchwałą nr XVII/141/2008 z dnia 30 maja 2008 r.;
- 3) linia zabudowy obowiązująca – oznacza linię ustaloną na rysunku planu, wyznaczającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z dopuszczeniem:
 - a) przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, urządzenia uzbrojenia terenu,
 - b) cofnięcia uskokami pionowymi fragmentów ściany frontowej;
- 4) powierzchnia całkowitej zabudowy – oznacza sumę powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego i budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego;
- 5) teren – oznacza część obszaru (lub cały obszar) objętego planem, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, określony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania; teren może obejmować jedną lub kilka: działek budowlanych, działek gruntu, nieruchomości gruntowych;
- 6) usługi rekreacji fizycznej – oznacza możliwość budowy obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi, takich jak np.: baseny, sale typu fitness, siłownie, boiska zewnętrzne;
- 7) wysokość budynku – oznacza wysokość zmierzoną od istniejącego lub projektowanego poziomu chodnika przed elewacją frontową do najwyższej położonej poziomej krawędzi elewacji frontowej.

§ 5. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i intensywność zabudowy;

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenia:
 - a) rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem zachowania zasad i wskaźników wynikających z ustaleń szczegółowych;
 - b) lokalizacji reklam na działkach budowlanych, informujących o prowadzonej działalności gospodarczej na tych działkach;
- 2) zakazy:
 - a) budowy tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie trwania realizacji przedsięwzięcia,
 - b) budowy ogrodzeń z pełnymi lub ażurowymi żelbetowymi przęsłami.

§ 7.1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się nakazy, dopuszczenia i zakazy.

2. Nakazy:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN 1.3/11 - kwalifikację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U 1/11 - kwalifikację terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U 2/11 - kwalifikację terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenów o kwalifikacjach, o których mowa w lit. a, b, c, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zabezpieczenia przed dewastacją powierzchni biologicznie czynnej w trakcie realizacji inwestycji;
- 3) usunięcia gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynnego użytkowania na miejscu, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Gołuchów;
- 4) zagospodarowania nadmiaru gruntu powstałego w efekcie wykonywania robót ziemnych zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Gołuchów;

- 5) gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowania zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu;
- 7) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

3. Dopuszczenia:

- 1) wprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów do ziemi na działce budowlanej;
- 2) wprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni, do ziemi na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowania, do celów grzewczych, paliw płynnych, gazowych lub stałych (np. biomasa w postaci płynnej, gazowej, pelety, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, lub wykorzystania do tego celu alternatywnych źródeł energii.

4. Zakazy:

- 1) prowadzenia działalności gospodarczej mogącej – poza działką budowlaną, do której podmiot prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny – powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, wynikających z ust. 2 pkt 1 i innych określonych przepisami odrębnymi;
- 2) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 3) budowy konstrukcji wieżowych i masztów z urządzeniami przetwarzającymi energię wiatru.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakazy:

- 1) uzgodnienia w Delegaturze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Kaliszu wszelkich prac naruszających strukturę ziemi, przed przystąpieniem do wykonania tych prac;
- 2) w trakcie wykonywania robót ziemnych - w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego zachodzi przypuszczenie, że jest on zabytkiem - wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć ten przedmiot;
- 3) zabezpieczenia przedmiotu o którym mowa w pkt 2 oraz miejsca w którym odkryto ten przedmiot;
- 4) niezwłocznego zawiadomienia o natrafieniu przedmiotu, o którym mowa w pkt 2, Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Kaliszu, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Gołuchów.

§ 9. 1. W zakresie modernizacji i rozbudowy istniejących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie wprowadza się ograniczeń innych niż wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na terenach o symb. U 1/11 i U 2/11 ustala się wskaźnik miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące przedmiotu planu

§ 10.1. Dla terenu o symb. MN 1.3/11 ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wskaźniki, warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla jednej działki budowlanej:
 - a) wskaźniki:
 - powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – nie niższy niż 50%,
 - powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie wyższy niż 40%,
 - b) budowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego a także jednego budynku garażowo -gospodarczego, dla każdego lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, wydzielonego w tym budynku,
 - c) dopuszczalna rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy jednorodzinnej z zastrzeżeniem zgodności z ustaleniami pkt 2,
 - d) co najmniej 1 stanowisko postojowe dla każdej rodziny zamieszkującej na tej działce,
 - e) co najmniej 2 dodatkowe stanowiska postojowe, dla przebywających na danej działce usługobiorców, jeżeli w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w wydzielonym lokalu użytkowym, będzie prowadzona działalność gospodarcza;
- 2) dla dopuszczalnej rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące wskaźniki i parametry:
 - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii granicznej z terenem istniejącej ulicy,
 - b) wysokość - 2 kondygnacje nadziemne, wysokość budynku nie większa niż 8 m, przy czym ustala się ostatnią kondygnację jako:
 - ukrytą w dachu budynku, lub
 - cofniętą w stosunku do lica ściany budynku o co najmniej 1 m,

- c) dopuszczalna kondygnacja podziemna,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - kąt nachylenia nie mniejszy niż 25°,
 - pokrycie dachów dachówką w kolorze grafitowym,
 - e) inne - stolarka okienna w kolorze białym;
- 3) dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się następujące wskaźniki i parametry:
- a) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalna, tożsama z południowo-zachodnią granicą opracowania planu, dla działek o nr ewid.: 978/101 i 978/115,
 - nieprzekraczalne, tożsame z południowo-zachodnią i południowo-wschodnią granicą opracowania planu, dla działki o nr ewid. 978/143,
 - nieprzekraczalna w odległości 1,5 m od południowo-wschodniej granicy opracowania planu, dla działki o nr ewid. 978/117,
 - nieprzekraczalne w odległości: 3 m od linii granicznej z działką o nr ewidencyjnym 978/96, 4 m od linii rozgraniczającej z terenem o symbolu U2/11,
 - b) łączną powierzchnię zabudowy na jednej działce budowlanej – nie większą niż 50 m² /1 mieszkanie,
 - c) gabaryty:
 - szerokość elewacji frontowej - nie większa niż 8 m,
 - wysokość - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynku nie większa niż 5,5 m,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - kąt nachylenia nie mniejszy niż 25°,
 - pokrycie dachów dachówką w kolorze grafitowym,
 - e) inne - stolarka okienna w kolorze białym.
3. Zachowuje się dostęp terenu do istniejących ulic i infrastruktury technicznej, bez ograniczeń, jako zasadę powiązania z istniejącym układem komunikacji drogowej.

§ 11.1. Dla terenu o symb. U 1/11 ustala się:

- 1) zmianę dotychczasowego przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki budowlanej nr ewid. 978/68 na przeznaczenie dla usług rekreacji fizycznej;
- 2) zmianę dotychczasowego przeznaczenia dla komunikacji działki budowlanej nr ewid. 978/69 na przeznaczenie dla usług rekreacji fizycznej.

2. Dla terenu, obejmującego działki o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się następujące wskaźniki, warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – nie wyższy niż 30%;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – nie niższy niż 40%;
- 3) miejsca postojowe w liczbie określonej wskaźnikiem, o którym mowa w § 9 ust. 2.

3. Dla zabudowy usługowej ustala się następujące wskaźniki i parametry:

- 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 6 m od linii granicznej z terenem skrzyżowania istniejących ulic,
 - b) w odległości 5 m od linii granicznych z terenami istniejących ulic;
- 2) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż 35 m;
- 3) wysokość:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne, wysokość budynku nie większa niż 10 m,
 - b) dopuszczalna trzecia kondygnacja podziemna;
- 4) geometria i pokrycie dachów:
 - a) dachy wielospadowe – o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25° i płaskie,
 - b) pokrycie dachów:
 - płaskich - dowolnym materiałem,
 - o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25° - dachówką w kolorze grafitowym.

4. Ustala się dostęp terenu do istniejących ulic i infrastruktury technicznej, bez ograniczeń, jako zasadę powiązania z istniejącym układem komunikacji drogowej.

§ 12.1. Dla terenu o symb. U 2/11 ustala się:

- 1) zmianę dotychczasowego przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przeznaczenie dla usług oświaty;
- 2) dopuszczalność wydzielenia w budynku usługowym lokalu mieszkalnego, integralnie związanego z prowadzoną na tym terenie działalnością gospodarczą;
- 3) dopuszczalność budowy budynku gospodarczo-garażowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – nie wyższy niż 30%; powierzchnia

- budynku gospodarczo-garażowego – nie większa niż 50 m² ;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – nie niższy niż 40%;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego – nie większa 8 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego - nie większa niż 5,5 m,
 - b) miejsca postojowe w liczbie określonej wskaźnikiem, o którym mowa w § 9 ust. 2,
 - c) linie zabudowy dla budynku usługowego:
 - obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od północnej linii rozgraniczającej,
 - nieprzekraczalne w odległości 4 m od pozostałych linii rozgraniczających,
 - d) linie zabudowy dla budynku gospodarczo-garażowego w odległości 4 m od linii granicznych;
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynku usługowego - nie większa niż 26 m,
 - budynku gospodarczo-garażowego - nie większa niż 8 m,
 - f) układ połaci dachu:
 - budynku usługowego – dwuspadowy lub wielospadowy,
 - budynku gospodarczo-garażowego - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - g) kąty nachylenia dachów - od 25^o do 35^o .
3. Zachowuje się dostęp terenu do istniejącej ulicy bez ograniczeń, jako zasadę powiązania z istniejącym układem komunikacji drogowej.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 13. Ustala się 30% stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Jan Sobczak